

היועהמ"ש מטלטל את תמ"א 38

38, להגשת הבקשה להיתר קודם הליך, לעיתים בן מספר שנים, של מו"מ בין יזם לדיירים והכנת תוכניות, כאשר המו"מ הסתמך על הפרשנות שהיתה נהוגת באותה עת.

עמדת היועהמ"ש מעמידה את יזמי התמ"א בחוסר ודאות קיצוני (מה גם שטרם ניתנה הכרעה על ידי בית המשפט לגביה). אי ודאות זו תגרום לדחיית פרויקטים וזאת עד שיתבהר המצב. יתירה מזאת, ככל שתתקבל הגישה המצרה, יבנו מאות ואולי אלפי דירות פחות ממה שניתן היה לצפות בהתאם לגישה שהיתה מקובלת עד לפני מספר חודשים בוועדות הערר, זאת הן בשל הפחתת זכויות הבנייה והן מכיוון שפרויקטים רבים עלולים להפוך ללא כלכליים.

אין ספק שבית המשפט צודק בקביעתו כי המצב שנוצר יוצר תוהו ובוהו, חוסר יציבות וביטחון וגורם לריבוי התדיינות סרק בוועדות התכנון ובבתי המשפט.

למותר לציין כי הגברתו של חוסר הוודאות התכנונית, אשר מאריך ומייקר את הליכי ההתקשרות והתכנון, עלול להביא לעלייה נוספת במחירי הדירות.

להשלים בהקדם את התיקון לחוק

שוק הנדל"ן דורש ודאות ובמצב שנוצר לא נותר אלא לקרוא לממשלה ולמועצה הארצית להשלים בהקדם את הטיפול בתיקון 4 לתמ"א 38 ולקבוע בו הוראות ברורות. על הממשלה ועל המועצה יהיה להחליט אם לקבל את הגישה המרחיבה שגם תגדיל את היצע יחידות הדור או לקבל את הגישה המצרה כפי שמפרש היועהמ"ש את תיקון 3.

בנוסף יש לציין כי ככל שתאומץ עמדת היועהמ"ש, ייווצר מצב שבשכונות בהן תבוצע תמ"א באופן מאסיבי עלולים להיווצר עיוותים תכנוניים מכיוון שגודל הבניין שייבנה, יהיה תלוי בגודל הבניין שהיה בנוי בפועל במגרש, כך שעלולים להיווצר בניינים בגבהים שונים באותו רחוב, חרף העובדה שחלות עליהם אותן תוכניות.

עו"ד זיו כספי ממשרד עו"ד גינדי-כספי העוסק בנדל"ן ומלווה פרויקט רבים של התחדשות עירונית: אומר "ליתר נאמץ" כי "הגיע הזמן שתהיה ודאות בנושא. שיקול הדעת הרחב שניתן לוועדות יצר בזבוז כספי ציבור ויזמים, חוסר ודאות בתכנון, שיהיו הליכים, חוסר הומוגניות, קשיים וסכסוכים. חשוב שייגובש נספח זכויות אחיד אשר יקבע מנגנון ברור וודאי לעניין אופן קביעת הזכויות ואשר לא יאפשר לוועדות המקומיות להחליט בעניין אופן קביעת הזכויות וקביעה מהם הפרויקט יס המתאימים. ולא פחות חשוב, הגיעה העת שאופן קביעת זכויות יהיה תואם לערכי הקרקע ויאפשר ביצוע פרויקטים גם באזורים נחותים לרבות בפריפריה".

ממינהל התכנון נמסר בתגובה: "מינהל התכנון מודע לבעיית חוסר העקביות במדיניות ולהשלכותיה, ובהתאם לכך פועל במסגרת תיקון 4 לתמ"א 38, גם להבהרת אופן חישוב זכויות הבנייה, כדי לייצר מדיניות אחידה ומחייבת בנושא".



אצל מי שמבקש לבנות. עוד ציינה שיצר את המבנה המדינה להוביל לשינוי מדיניות בנושא, "החלטת הרשות צריכה גם לקחת חשבון התייחסות להוראות המעבר".

עומדת בסתירה למרבית ההיתרים

לדברי עוה"ד עופר טויסטר ומיטל טויסטר-רוזנטל ממשרד עו"ד עופר טויסטר העוסק בתכנון ובנייה, אין ספק כי עמדת היועהמ"ש לפיה יש לפרש בצמצום את אופן חישוב הזכויות הניתנות בהריסה ובנייה לפי תמ"א 38, יוצרת כאוס בכל הנוגע לאופן חישוב הזכויות בהריסה ובנייה.

לדבריהם, קיימות גישות שונות בקרב מוסדות התכנון באשר לאופן חישוב זכויות הבנייה במקרה של הריסה ובנייה. מסתבר כי היועהמ"ש החליט לתמוך בגישה המצרה ביותר, לפיה זכויות התמ"א בהריסה ובנייה יחושבו על בסיס הבניין הבנוי בפועל שיהיה ולא על בסיס הזכויות אותן ניתן היה לבנות במגרש.

עוה"ד עפר טויסטר ומיטל טויסטר-רוזנטל סבורים כי גישה דווקנית זו עומדת בסתירה לרוב ההיתרים שהוצאו עד היום ולרוב ההחלטות שניתנו על ידי ועדות מקומיות וועדות ערר ויוצרת אי ודאות קיצונית לגבי בקשות להיתר שטרם אושרו.

יש לזכור שבכל הנוגע לפרויקטים מכוח תמ"א

עמדה זאת נוקטת גישה מצמצמת לגבי היקף זכויות הבנייה שעשויה התמ"א להעניק במקרה של הריסה ובנייה מחדש: היא בודקת אותן באמצעות בחינת המבנה הקיים - ואינה מוסיפה את זכויות הבנייה הנוספות שמעניקה התמ"א על כלל הזכויות הקיימות בשטח. כך, אם בשטח קיים מבנה ששטח כל אחת מקומותיו 200 מ"ר, תוספת הזכויות שתוענק לפי גישת המדינה העדכנית היא 2.5 קומות נוספות ששטח כל אחת מהן 200 מ"ר - ובסך הכל 500 מ"ר.

גישה זאת מנוגדת לגישה קודמת שדגלה בבחינת ההיקף התיאורטי של הזכויות שהיה קיים בשטח - והיתה עשויה להביא למסקנה כי שטח כל אחת מהקומות שיכלול להיבנות הוא גדול בהרבה. החישוב מתבצע לגבי תוספת הקומות מכוח התמ"א ביחס לשטח הקומות התיאורטי, כלומר זה שעשוי היה להיות אילו זכויות הבנייה נוצלו במלואן בבניין הקיים, ולא ביחס לקומות הקיימות.

המצב המתואר הביא את השופטת שיצר לקבוע בהחלטתה כי "ראוי שמינהל התכנון והיועץ המשפטי יישבו ויערכו הנחיות בכתב שיהיו נר לרגלי הגורמים המקצועיים בשטח, שכן לאור מספרן הרב של הוועדות המקומיות וועדות הערר, הותרת הפרשנות לגורמים אלה יוצרת תוהו ובוהו בתחום התכנון, וגורמת לחוסר יציבות וביטחון

■ פרשנות מרסנת של היועהמ"ש וינשטיין לתוספת זכויות הבנייה של תמ"א 38 קובעת כי חישוב זכויות התמ"א בפרויקט הריסה ובנייה יתבצע על פי הבניין הקיים בפועל ■

שינוי משמעותי בעמדה של היועץ המשפטי לממשלה בכל הקשור לתוכניות תמ"א 38, מטלטל את יזמי הבנייה ואת בעלי הבתים שנמצאים באמצע התהליך. תמ"א 38 היא תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. אחד המסלולים בתמ"א 38 הוא מסלול של הריסת הבניין ובנייתו מחדש בתוספת זכויות הבנייה החדשות, הקיים כיום לצד המסלול של תוספת בנייה על בניין קיים. המסלול צובר פופולריות, וב-2014 ניתנו שליש מתוך כלל ההיתרים למיזמי תמ"א 38 שניתנו בסך הכל.

תחילת הסיפור בתוכנית לבניית פרויקט תמ"א 2-38, כלומר במסלול לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה באמצעות הריסה ובנייה מחדש, שביקשו לקדם בעלי הדירות בבניין ברחוב קק"ל בגבעתיים. במקום המבנה הוותיק הקיים, בן שלוש קומות על עמודים, ביקשו בעלי הדירות והיזם להקים בית מגורים חדש, בן שבע קומות מעל קומת כניסה, ועוד חצי קומת גג.

17 מתושבי השכונה הגישו ערר נגד התוכנית. לאחר כמה דיונים החליטה לפני קרוב לשנתיים ועדת הערר על דחיית הערר ואישור התוכנית. התושבים הגישו על כך עתירה מינהלית לבית המשפט המחוזי בתל אביב.

לאחרונה הגישה ועדת הערר את תשובתה לעתירת השכנים ולתדהמת כל המעורבים הוועדה פסלה את ההחלטה, ולא זאת בלבד, אלא גם שללה את הפרשנות שבבסיסה לחוק התמ"א. בדיון בעתירה בבית המשפט, הבהירה נציגת הפרקליטות כי העמדה המובאת גובשה אצל היועץ המשפטי לממשלה, יהודה וינשטיין, "והיא משקפת את העמדה האחרונה והעדכנית של המדינה בסוגיה, וניתן להתייחס אליה כאל עמדת היועץ המשפטי".

סעיף 14 לתמ"א 38 קובע כי במקרה של הריסת מבנה ובניית בניין חדש, ניתן לעשות שימוש הן בזכויות לא מנוצלות הן מכוח התב"עות החלות במקום, והן בזכויות מכוח התמ"א, במצטבר (בשונה מפרויקט חיזוק ועיבוי, שאז זכויות הבנייה הלא מנוצלות חופפות לזכויות התמ"א). סעיף זה גרר פרשנויות רבות ומגוונות באשר לאופן בו יחושבו זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 בפרויקט של הריסה ובנייה, והתפתחו אסכולות שונות בעניין זה.

פרשנות מצמצמת

עמדתו של היועץ המשפטי לממשלה, שהוגשה בדיון הנ"ל מאמצת את הפרשנות המצרה בין האסכולות השונות, ולפיה חישוב הזכויות מכוח התמ"א יתבסס על שטח קומה בבניין הקיים בפועל, ולא על זכויות הבנייה שקובעות התוכניות החלות.

מרכנתיל,
עסקים עושים
עם אנשים!

מרכנתיל

מבנים אותך מצוין

*2524

שערים יציגים*

דולר: 3.8160 פרנק-שוויצרי: 3.9995 אירו: 4.3358 שטרלינג: 5.9010

*נכון לתאריך 16.10.15